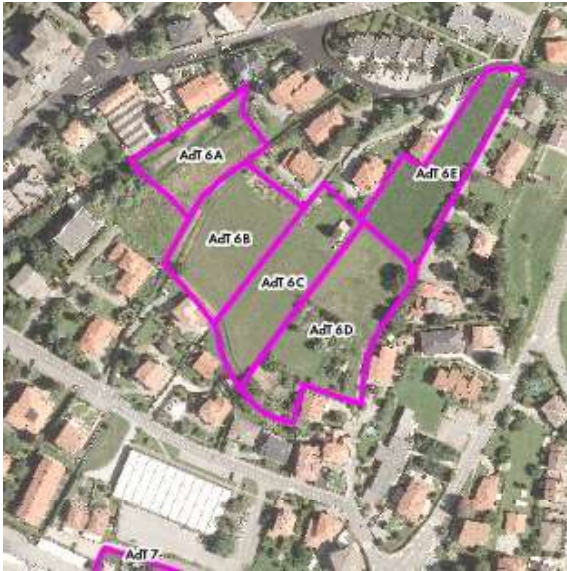


5.3.6 Ambito di trasformazione 6

Localizzazione: Località Oriano



Stato dei luoghi:

L'ambito è costituito da un ampio lotto libero, posto in frazione di Oriano e interamente intercluso nel tessuto urbano consolidato. Risulta in posizione elevata rispetto al contesto e vi si accede da via San Gregorio e da via Don Colnaghi.

Il progetto urbanistico e paesaggistico

L'ambito viene reiterato dal precedente PGT. La trasformazione si prefigge di realizzare un insediamento residenziale inserito in un contesto paesaggistico di pregio. L'area è inserita nella rete ecologica comunale e rappresenta una stepping zone posizionata tra le 2 aree protette di Parco Lambro e Plis della Valletta. La trasformazione dell'ambito impone pertanto un'ampia superficie a verde alberata per favorire lo sviluppo di servizi ecosistemici.

Non vi è interesse nella realizzazione di aree a servizi nel comparto, pertanto nella fase di negoziazione della trasformazione dovrà essere prediletta la forma della monetizzazione secondo i disposti del Piano dei Servizi.

Interesse pubblico e motivazioni dell'intervento

Reperimento di risorse pubbliche finalizzate alla realizzazione dei progetti strategici e del piano dei servizi previste nel progetto di piano.

Modalità attuative

Permesso di costruire convenzionato/ Piano attuativo. L'ambito di trasformazione potrà essere attuato per lotti indipendenti come indicati in cartografia, coordinando e garantendo i singoli accessi alle rispettive proprietà.

Destinazione d'uso

Ammesse: Residenza, servizi pubblici.

Vietate: produttivo, agricola, logistica, commerciale, terziaria.

Tipi edilizi

Tipologia della villa uni o bifamiliare con ampi spazi verdi privati

Dimensionamento

Superficie territoriale area	Lotto A	mq 2.388	
	Lotto B	mq 3.552	
	Lotto C	mq 3.465	
	Lotto D	mq 4.999	
	Lotto E	mq 3.264	
	Totale	mq 17.668	
Indice di edificabilità	IT= 0,15 mq/mq		
	SL in progetto	Lotto A	mq 358,20
		Lotto B	mq 532,80
		Lotto C	mq 519,75
		Lotto D	mq 749,85
		Lotto E	mq 489,60
		Totale	mq 2.650,20
Abitanti insediabili	150 mc/ab = 53 abitanti		
Superficie Drenante	SP = 50% della ST		
Superficie copribile	SCOP = 30% della ST		
Altezza massima	H _{max} m 7		
Dotazione arborea	1 albero ogni 200 mq di ST		
Dotazione di servizi	53 ab x 26,5 mq = 1.404,50 mq		

Vincoli e piani di settore

- Prima dell'avvio delle attività edilizie dovrà essere predisposta un'indagine ambientale preliminare dei suoli delle aree oggetto d'intervento, che documenti l'assenza di passività ambientali e la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione del suolo in relazione alle future destinazioni d'uso. Nel caso in cui all'interno del lotto siano presenti edifici o strutture da demolire, è necessario che prima dell'avvio delle attività edilizie venga predisposta un'indagine ambientale finalizzata a verificare l'eventuale presenza di impianti, o centri di potenziale pericolo (serbatoi interrati, deposito di rifiuti, etc.) e che documenti anche la eventuale presenza/assenza di materiali che potrebbero potenzialmente contenere amianto, sia sulle coperture, che all'interno di impianti. Inoltre dovrà essere predisposta un'indagine ambientale preliminare dei suoli delle aree oggetto d'intervento, che documenti l'assenza di passività ambientali e la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione del suolo in relazione alle future destinazioni d'uso.
- Secondo il PZA vigente il comparto AdT6A ricade in classe acustica III e confina lungo il lato nord-ovest con una Classe IV.
Si ricorda che il permesso di costruire dovrà prevedere la verifica del clima acustico, vista anche la presenza di edifici destinati ad attività artigianali lungo il fianco ovest dell'ambito; tale valutazione del clima acustico dovrà prestare attenzione ai possibili cicli di lavorazione delle attività artigianali.

Dovrà inoltre contenere la dichiarazione relativa al rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici, come previsto all'art. 7 della L.R. 13/2001 e s.m.i..
Poiché i comparti ricadono nella fascia di pertinenza delle infrastrutture stradali (D.P.R. 142/2004) si rimanda alle considerazioni generali sopracitate.